

Bonus ristrutturazione 50%, il comodatario recupera tutte le rate?

L'Agenzia delle entrate spiega chi ha diritto alla detrazione delle rate residue dopo la cessazione del contratto

07.03.2023 - Il comodatario di un immobile ha sostenuto le spese per ristrutturarlo, usufruendo del bonus ristrutturazione 50% e recuperando 3 delle 10 annualità. Se il comodato, regolato da un contratto registrato, termina prima dei 10 anni, il comodatario può recuperare le restanti quote, può trasferirle al comodante o rischia di perderle? Lo ha chiesto un contribuente all'Agenzia delle entrate.

“Quando è il detentore dell'immobile ristrutturato ad usufruire della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (come nel caso del comodatario o dell'inquilino che detengono l'immobile in base a un contratto regolarmente registrato al momento dell'avvio dei lavori) - spiega l'Agenzia - la cessazione della detenzione non determina il trasferimento delle quote residue di detrazione non ancora usufruite”.

Quindi, il **comodatario** potrà continuare a portare in detrazione le rate residue del bonus ristrutturazione 50%, riportando nel modello 730, come nelle precedenti annualità, la spesa sostenuta e il numero della rata corrispondente. Non è previsto il passaggio del bonus ristrutturazione 50% al comodante - conclude il Fisco.

Bonus ristrutturazione 50% e comodatario

Ricordiamo che il comodato è un contratto con il quale una parte (il comodante) consegna all'altra (il comodatario) un bene mobile o immobile, affinché costui se ne possa servire per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituirlo.

Del bonus ristrutturazione 50% possono fruire tutti i soggetti passivi Irpef che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale vengono realizzati gli interventi. Di conseguenza, la detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre che al proprietario dell'immobile, spetta anche a chi lo detiene sulla base di un contratto di comodato, a condizione che il comodatario abbia il consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori.

È necessario, inoltre, che il contratto di comodato risulti regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori o al momento del pagamento delle spese ammesse in detrazione, se precedente. Al cessare del contratto di comodato, le quote residue di detrazione potranno essere richieste dal comodatario. Il comodatario, infatti, conserva il diritto all'agevolazione anche dopo la restituzione dell'immobile che deteneva.

Con il bonus ristrutturazione, il proprietario, affittuario, detentore o **comodatario** può usufruire della detrazione Irpef del 50%, nel limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, delle spese di recupero del patrimonio edilizio.

Bonus ristrutturazione 50% e comodatario

Sono detraibili le spese sostenute per lavori di: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Oltre alle spese per i lavori, sono incentivate anche quelle per la progettazione, l'acquisto dei materiali, la gestione delle pratiche, le perizie e gli oneri di urbanizzazione.

I pagamenti devono avvenire con bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il codice fiscale o il numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.